

**Neubau-Wohntraum: Moderne 3-Zimmerwohnung in  
Top-Lage in Götzis zu vermieten!**



**Objektnummer: 5781/19320311**

**Eine Immobilie von Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oberes Tobel 24C
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6840 Götzis
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,88 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.530,00 €
Kaltmiete (netto)	1.530,00 €
Kaltmiete	1.530,00 €
Infos zu Preis:	

Kautionshinterlegung: Mittels Bankgarantie oder per Überweisung

## Ihr Ansprechpartner



### Carina Scheiber

Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH  
Am Garnmarkt 3  
6840 Götzis

T +43 5523 53156 615





Oberes Tobel 24c, Top C11, 6840 Götzis

**3-ZIMMER**

Kochen/Wohnen/Essen  $30,3\text{ m}^2$   
Zimmer  $12,0\text{ m}^2$   
Zimmer  $12,5\text{ m}^2$   
DU/WC  $5,6\text{ m}^2$   
Garderobe  $9,7\text{ m}^2$   
Abstellr.  $1,4\text{ m}^2$

**Gesamtfläche  $71,5\text{ m}^2$**

Loggia  $12,5\text{ m}^2$   
Abstell  $3,4\text{ m}^2$



kein Maßstabplan

# Objektbeschreibung

## **Neubauwohnung in der Nähe vom Garnmarkt: 3-Zimmer-Terrassenwohnung in Götzis zu vermieten!**

In dieser Wohnanlage im Oberen Tobel 24c in Götzis erwartet Sie eine hochwertig ausgeführte 3-Zimmerwohnung mit rund 71,50 m<sup>2</sup> – ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort, Design und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Die Wohnung überzeugt mit edlem Echtholzparkett, moderner Feinsteinzeug-Verfliesung im Bad und einer modernen Ausstattung. Durch das barrierefreie Konzept eignet sich das Objekt für jede Lebensphase.

Dank der ausgezeichneten Lage erreichen Sie den Bahnhof, Bushaltestellen sowie den beliebten Garnmarkt mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Cafés in wenigen Minuten.

### **Lage:**

? **Attraktive Wohnlage in Götzis:** Ruhig und dennoch zentral – ideal für Singles, Paare und Familien, die kurze Wege schätzen.

? **Alles für den Alltag in unmittelbarer Nähe:** Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar – für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt.

? **Vielfältige Gastronomie & Stadtleben:** Der beliebte Garnmarkt mit Restaurants, Cafés, Bioläden und Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig erreichbar.

? **Sehr gute Verkehrsanbindung:** Der Götzis Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar.

? **Schnelle Verbindung zu Autobahn & Umgebung:** Die Nähe zur A14 ermöglicht unkomplizierte Fahrten in alle Richtungen.

? **Freizeit & Naherholung direkt ums Eck:** Spazierwege, Parks, Sport- und Freizeitangebote bieten Erholung für Groß und Klein.

### **Raumaufteilung:**

? Garderobe

? Küche-Ess-Wohnzimmer

? Loggia mit Abstellbox

? zwei Zimmer (individuell nutzbar)

? Badezimmer mit Dusche & WC

? Abstellraum

? Kellerabteil

? zwei Tiefgaragenplätze

#### **Gesamtmiatzins:**

EUR 1.163,78 Mietzins Wohnung

EUR 218,81 Betriebskosten Wohnung

EUR 65,41 Heizkosten Wohnung

EUR 72,00 Mietzins Tiefgaragenplatz 1

EUR 72,00 Mietzins Tiefgaragenplatz 2

EUR 10,00 Betriebskosten Tiefgaragenplatz 1

EUR 10,00 Betriebskosten Tiefgaragenplatz 2

**EUR 1.612,00 Gesamtmiatzins inklusive Betriebskosten**

#### **Besonderheiten der Wohnanlage:**

? Edles Echtholzparkett für warme Wohnatmosphäre

? Elektrische Beschattung an allen Fenstern

? Feinsteinzeug-Fliesen im Badezimmer

! Integrierte Beleuchtung

? Großzügige Loggia mit Abstellbox

? Fahrradräume für zusätzlichen Komfort

? Sonnige, zentrale und ruhige Lage

? Barrierefreies Wohnen

? Betreuung durch kompetente Haus- und Mietverwaltung

? Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf in direkter Umgebung

### **Kautionshinterlegung:**

Die Kaution in Höhe von € 4.600,- kann entweder per Überweisung oder mittels Bankgarantie hinterlegt werden.

### **Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!**

Die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH erklärt, entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch nicht als Doppelmakler, sondern nur einseitig für den (die) Vermieter(in) tätig zu sein. Weiter ist die Firma Mag. Kofler Vermögenstreuhand GmbH ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren. Mit dem Auftraggeber besteht zudem ein wirtschaftliches Naheverhältnis aufgrund der Immobilienverwaltung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-kofler-vermoegenstreuhand.service.immo/registrieren/de>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <375m  
Apotheke <650m  
Krankenhaus <3.675m

**Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <325m  
Höhere Schule <300m

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <4.525m

**Sonstige**

Bank <275m  
Geldautomat <275m  
Post <925m  
Polizei <350m

**Verkehr**

Bus <100m  
Autobahnanschluss <1.900m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <6.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap